

ALLEGATI

LETTERA DI CONVOCAZIONE

Firenze, 27 marzo, 1975

Oggetto: QUINTO INCONTRO DI DOCENTI DI ESTIMO

Caro Collega,

costituirà di certo una sorpresa ricevere, con questa consueta lettera di invito a partecipare attivamente al V Incontro dei docenti e studiosi di estimo, che si terrà il 5 maggio 1975, alle ore 15,30 presso il Palazzo dei Congressi - Sala Onice - Via Valfonda, 1 (Pratello Orsini), l'acclusa nota di Introduzione presentata da me invece che dall'amico Prof. Ottone Ferro.

Il 21 febbraio sc. mi giungeva, inaspettatamente, una lettera affettuosa del caro e autorevole collega con la quale mi informava, in verità tardi per il programma stabilito, dei seri motivi per i quali, suo malgrado, non poteva mantenere fede all'impegno preso.

Pur di non venire meno al comune proposito manifestato nel porre termine al precedente nostro Incontro, e che si traduce, in fondo, nella precisa volontà di mantenere vivo e vivace l'interesse per l'investigazione intellettuale e scientifica nella nostra disciplina, sentito anche il parere dei colleghi più vicini, fu deciso di consegnare allo scrivente l'arduo compito di sostituire, per quanto possibile, il Chiar.mo Prof. Ferro.

Il tempo davanti è stato troppo breve; confesso che, accettando, temo di aver commesso un atto alquanto temerario perché, dati anche certi indilazionabili impegni, non ho potuto dedicare ad un simile vasto e affascinante argomento il tempo che avrei voluto.

E' così venuto fuori uno scritto di gran lunga più modesto di quello che, ne sono sicuro, il Prof. Ferro avrebbe presentato alla nostra riflessione.

Vi è anche una succinta parte storica, riportata come allegato assieme ad alcune specificazioni differenziali fra il mercato del bene suolo e quello delle merci in generale, che mi è parso necessario preparare, e ciò per sgombrare il campo da dettagli laterali e consentire a ciascuno di noi di tecare un diretto, concreto contributo al succo del tema, di cui si fa cenno nel terzo e soprattutto nel quarto paragrafo.

Spero che la Vostra generosa comprensione vorrà interpretare queste pagine soprattutto come spunto per un nostro comune più approfondito "excursus" su di un tema tra i più attuali e durevoli ad un tempo del nostro settore di ricerca e di investigazioni.

Cordiali saluti.

Ugo Sorbi

VERBALE DEL V° INCONTRO

INTRODUZIONE: *Note propedeutiche alla teoria sulla formazione del prezzo del suolo* (U. Sorbi)

Interventi:

scritti: Abbozzo P., Bentivegna V., Bruschi E., Caccetta A., Elisei F., Gajo P., Grillenzoni M., Liuni A., Malacarne F., Morano N., Romiti R., Schiatti M.

orali: Abrami A., Furnari A., Iacononi L.

inviati per posta: Lo Bianco G., Mei A., Ciani A., Rizzo F., Sturiale C. (Furnari), C. Volpini, Zizzo N., Di Fazio S.

da pervenire: Bevacqua L., Cianferoni R.

Sono presenti: Abbozzo P., Abrami A., Aggio A., Agus Cadeddu G., Angeli L., Bellini F., Bellucci V., Benini L., Bentivegna V., Bevacqua L., Bruschi E., Caccetta A., Cantone M.G., Capecchi I., Cianferoni R., Ciani A., Coli R., Corenich P., Comparini F., Cresci M., Dini M., Elisei F., Fabbri L., Franchini B., Furnari A., Gajo P., Giorgi E., Grillenzoni M., Iuraga M.L., Iacononi L., Jodice M., Liuni A., Livi L., Malacarne F., Marinelli A., Mercogliano G., Milanese E., Morano N., Pieracci R., Pini P.L., Pandiscia A., Preti M., Privitero F., Romiti R., Schiatti M., Spicciani C., Stanghellini S., Tagliaferri A., Sorbi U.

Hanno giustificato la loro assenza: Agostini D., Antonietti A., Bardini F., Bellia F., Benassi A., Bertolino A., Cantarelli F., Cardini D., Cavalli G., Cavini L., Ciapetti, Coda Nunziante, Copelli A., Crespolani, De Benedictis M., Di Fazio S., Di Paola L., Ferro O., Franchini Stappo, Forte C., Fusco Girard, L. Galizzi G., Giannessi E., Golzio S., Imberciadori I., Lechi F., Lo Bianco G., Magistretti A., Medici G., Mei A., Merlani A., Montanini C., Nacci D., Orlando G., Pagani A., Patrone G., Persone, Pini P.L., Rizzo F., Scarpa G., Schifani C., Sturiale C., Tornar F., Vanzetti C., Volpi L., Volpini C., Zilari Dal Verme, Zizzo N., Zucconi G.

Presenti e adesioni n. 98

Premessa — Il Prof. Fabbri, nell'aprire i lavori del V "Incontro" di docenti di estimo, rivolge un grazie sincero a tutti coloro che partecipano con assiduità, collaborando attivamente, ed ai colleghi che, assenti per varie ragioni, hanno aderito all'iniziativa, interessandosi e seguendo le vicende dottrinali della disciplina estima-

tiva.

In particolare ringrazia il Prof. Sorbi che ha attivato una viva dialettica tra i docenti dei vari rami della materia.

Fa presente che il prossimo VI "Incontro" avrà per tema l'individuazione del bene fondiario e sarà introdotto dal Chiar.mo Prof. Alessandro Antonietti, che ringrazia molto cordialmente, a nome di tutti.

Passa quindi la parola al Prof. Sorbi, relatore dell'Introduzione al V "Incontro".

Il Prof. Sorbi, rivolte parole di ringraziamento per l'apprezzamento da tutti dimostrato all'iniziativa, la quale, pur nel dovuto rigore investigativo, mantiene l'iniziale impronta di cordiale semplicità, passa ad illustrare i punti più significativi della sua "Introduzione", con il preciso intento di lasciare il maggior tempo possibile ai numerosi colleghi che hanno preparato un intervento scritto od orale.

- MORANO — Dopo avere illustrato la finalità degli atti legislativi sulla facoltà di edificare negli ultimi anni, illustra la formazione del prezzo nei due casi: a) suoli edificabili in comprensori privi di strumenti urbanistici; b) suoli regolamentati.
- Nel primo caso, alla formazione del prezzo concorre soprattutto il convincimento degli operatori economici sull'utilizzazione del bene (notevole componente di rischio). Nel secondo, la formazione del prezzo è invece pressoché automatica, sia per l'edilizia residenziale privata, sia per l'edilizia a carattere economico, meno per le "aree di attesa" (verde attrezzato, ecc.).
- Ciò si riflette sulla stima, nel primo caso relativamente all'attendibilità, che dipende dalla disponibilità di dati storici o dall'esistenza di un locale mercato, nel secondo per l'automatismo imposto dalla L. 865 del 1971 e dalla L. 247 del 1974, che si sostituisce alla sensibilità ed alla preparazione del perito.
- GRILLENZONI — Precisa l'opportunità di un approfondimento sistematico delle conoscenze sul mercato fondiario e del miglioramento della metodologia di analisi dei valori fondiari, suggerendo, per questi ultimi, alcune ricerche che sarebbe utile avviare nel paese, anche collegata alla Banca dei Prezzi istituita presso l'Istituto di Estimo Rurale di Bologna.
- Propone la costituzione di un gruppo di studio con il compito di definire in via preliminare temi di ricerca da sviluppare poi in maniera coordinata.
- ELISEI — Richiama la difficoltà di distinzione fra suoli urbani e rurali e la necessità di porre a coltura gli oltre 4 milioni di ettari attualmente incolti.
- Si intrattiene, quindi, sulle principali leggi che regolano l'esproprio per causa di pubblica utilità e sul valore comprensoriale.
- MALACARNE — Il suo intervento fa perno essenzialmente su due punti: il giudizio di stima è un giudizio di quantità di grandezze economiche e fisiche. L'obiettività del giudizio trova la sua base se correlata alla vita dell'uomo in tutti i suoi settori.
- Conclude dimostrando che nella soluzione dei problemi economico-politici, inquadrati nel macro-estimo, si allarga il campo di applicazione dell'estimo, ma la dottrina rimane immutata.
- BENTIVEGNA — Rilevato che l'utilizzazione urbanistica del bene suolo è in fun-

zione della formazione di determinate infrastrutture, individua nell'Ente pubblico, nel possessore del capitale mobiliare, e nel proprietario del bene suolo, le componenti principali che intervengono nella formazione del prezzo del bene suolo.

- GAJO - Con riferimento alla valutazione dei terreni forestali, auspica una sostanziale revisione della tradizionale metodologia per adeguarsi alla realtà fortemente dinamica dei nostri tempi. Sono sorti nuovi problemi estimativi collegati, per es., alle cosiddette "funzioni sociali" ai "servigi senza prezzo" alla determinazione del valore agricolo del bosco ai sensi della legge sulla casa. Il limitato mercato dei beni forestali presenta spesso caratteristiche di monopolio bilaterale, e riguarda investimenti per scopi residenziali o ricreativi o di attività artigianali, turistiche, ecc. I valori di mercato risultano pertanto correlati più ai comodi che ai redditi dei fondi.
- ABBOZZO - Si sofferma sul concetto di "suolo", inteso come bene economico, di cui sempre più si interessano giuristi, sociologi e urbanisti.
In questo senso, accogliendo l'apporto di tutti gli studiosi, deve modificarsi profondamente la concezione con cui la teoria estimativa segue il formarsi del prezzo del suolo.
- ROMITI - Illustra le cause dell'imperfezione del mercato anche in relazione all'intervento pubblico e quindi della difficoltà di reperire validi prezzi di raffronto nell'esprimere giudizi di stima.
Anche a tale scopo si augura un maggiore intervento dello Stato nella pianificazione urbanistica che attualmente sottrae all'agricoltura terreni fra i migliori.
- FURNARI - Riferisce su una ricerca intorno agli "aspetti del mercato fondiario in zone agricole interessate a cambiamenti di utilizzazione economica della terra".
- BRUSCHI - Precisa le ragioni dell' "imperfezione" del mercato anche per l'estendersi dell'interesse pubblico.
Dimostra l'immutabilità della dottrina estimativa anche per i giudizi espressi nell'ambito del settore pubblico pur con le diversità dei soggetti che creano diversificate tensioni nel mercato.
- IACOPONI - Il funzionamento del mercato fondiario viene osservato alla luce dei fattori influenti sulle funzioni di domanda e sulle funzioni di offerta del suolo individuando varie funzioni di domanda e altrettanti tipi di offerta del suolo, che presenta quest'ultima in ogni caso l'andamento caratteristico dell'offerta dei beni irriproducibili.
Vi sono così molti sub-mercati fondiari allo stato potenziale, non sempre resi attivi dalla contemporanea presenza di domanda ed offerta.
- SCHIATTI - Puntualizza alcuni aspetti differenziali dell'economia capitalista e sovietica; da una parte si parla di "valore del suolo", dall'altra di "valore d'uso del suolo". Diverso è anche il concetto di "mercato"; nell'economia capitalista lo scambio, di merci avviene tra liberi proprietari indipendenti, nell'economia so-

vietica gli scambi tra imprese sono soggetti alla mediazione permanente degli organi superiori.

- ABRAMI** — Illustra la compressione del diritto di proprietà ponendo in luce come accanto alle limitazioni di diritto privato esistano quelle poste nell'interesse pubblico e che esprimono la funzione sociale che il bene è chiamato ad adempiere per il raggiungimento di interessi collettivi. Ciò è particolarmente evidente nella proprietà fondiaria e immobiliare in genere la quale deve sottostare ai cosiddetti atti conformativi della proprietà esercitati dalla Pubblica Amministrazione nell'esercizio dei suoi poteri discrezionali. L'esempio più recente di intervento della Pubblica Amministrazione sul regime dei suoli, tale da travolgere la libera contrattazione, è fornito dalla legge sulla casa, che prevede forme di proprietà funzionalizzata riferita a determinate aree, mentre le altre seguono i valori stabiliti liberamente dal mercato.
- LIUNI** — Illustra come nel tempo si è avuto un cambiamento del concetto di proprietà e della determinazione dell'ammontare dell'indennità nel caso di espropriazione.
Ritiene che è impossibile oggi formulare una nuova auspicata teoria, né tanto meno una nuova legge economica che possa giustificare gli attuali provvedimenti legislativi in materia e questo, non solo perché le leggi promulgate sono tante, ma anche perché in una stessa legge vengono spesso sanciti principi diversi e contrastanti.
- CACCETTA** — Individua alcune cause che hanno influito sulla formulazione del prezzo del bene suolo; principalmente: l'inflazione monetaria; l'accresciuta domanda, specialmente da parte dei lavoratori emigrati che tornano ai loro paesi di origine; la presenza sul mercato fondiario delle "multinazionali".
Rileva pure il corretto rapporto che deve stabilirsi fra teoria e pratica estimativa, come momento importante perché l'Estimo possa assolvere i sempre maggiori compiti dei quali viene investito.
- LO BIANCO** — E' dell'avviso che i principi dell'estimo non perdono di validità quando si opera nel più ampio campo del territorio; pertanto non è necessaria la distinzione fra macro e micro-estimo.
Scopo dell'estimo è infatti il giudizio di valore; l'aspetto economico da considerare è il valore venale in un'economia libera e il valore di costo in un'economia socialista.
L'evoluzione applicativa dell'estimo non sembra dovere mutare la genesi del giudizio di stima.
- RIZZO** — I limiti dell'attuale metodologia estimativa, si collegano a quelli, ben noti, propri della teoria neoclassica. Espone, tra l'altro, i motivi per i quali l'estimo, sul piano teorico, si è allontanato sempre più dalla realtà in movimento.
Ritiene così che sia giunto il momento di abbandonare i principi marginalistici per tentare un approccio più moderno di investigazione dei mercati fondiari con l'elaborazione di strumenti e impostazioni che sostanzialmente risalgono al pensiero classico, ammodernato dai più autorevoli recenti autori.

- ZIZZO - DI FAZIO - Il mercato dei beni immobili, dei diritti reali e di taluni servizi pubblici e privati di una data area geografica non subisce o subisce poco o affatto, la concorrenza dei altri spazi territoriali.
L'utilizzazione dei suoli provoca tre distinti mercati, edilizio, delle zone di insediamento industriale e agricolo, con prezzi correlati alla destinazione del suolo.
Il mercato immobiliare è atipico; i prezzi non sono mai casuali e il giudizio di stima si differenzia nelle varie zone.
- MEI - Attraverso l'esame delle fasi storiche evolutive del prezzo della terra nei paesi africani, asiatici, sud-americani, fa presente che ora in tali paesi si stanno riproducendo condizioni simili alla storia evolutiva dei regimi fondiari europei.
Si assiste così ad uno spostamento del problema del prezzo della terra e del suo uso dal campo etno-sociale a quello economico-estimativo, collegato all'intervento pubblico.
- CIANI - Dopo richiami vari all'Introduzione e specie alla parte relativa alla teoria estimativa dei beni fondiari, nota come al momento presente l'Estimo stia attraversando una fase critica per il mancato adeguamento della sua teoria all'attuale situazione socio-economica.
- VOLPINI - Dopo aver trattato sul modo di governo e sull'economia dei boschi, indugia sulla stima del capitale-terra, facendone rilevare le relative difficoltà di determinazione.
Esprime anche una critica sul modo, tradizionale e spesso inadeguato alle moderne esigenze, con cui i trattatisti di Estimo affrontano i problemi di estimo forestale.
- SORBI - Ringraziati molto sentitamente i partecipanti richiama il rilevante numero degli interventi per esprimere la sua personale soddisfazione per il contributo di intendimenti e di idee che ne è derivato, seppure contenuto negli stringati termini del dibattito scientifico.
Molto è stato detto a conferma del concetto ribadito da Malacarne dell'immutabilità dell'estimo. Di contro Abbozzo ha assai bene messo in evidenza l'ineluttabilità dell' "andare avanti" nella formulazione teorica della dottrina estimativa.
Non va messa in dubbio, almeno per ora, la validità della formulazione di fondo della base teorica dell'estimo, seppure è da rilevare che intorno a questa base si muovono ora molte e nuove implicazioni che vanno ricercate, approfondite, per riallacciarle alla teoria estimativa.
Come annunciato in precedenza dal Prof. Fabbri, ricorda che il prossimo VI Incontro sarà introdotto dal Chiar.mo Prof. Dr. Alessandro Antonietti con una Relazione intorno alla individuazione del bene fondiario, al quale rinnova il cordiale e sentito ringraziamento di tutti i colleghi per avere accettato l'incarico.

(Successivamente il tema è stato cambiato nel seguente: Riforma Tributaria e Catasto, argomento di grande ed attuale importanza).